

空家等実態調査結果から表面化した課題

●管理に関する課題

① 空き家管理支援体制の検討

空き家所有者の6割が70歳以上であるため、体力的につらいといった回答がありました。また、遠方に居住のため管理できないとの回答があったことから、管理業者の活用など空き家管理支援体制の検討が必要です。

② 適正管理の促進

空き家に関する相談は主に空き家の近隣住民から寄せられ、多くは空き家の樹木や雑草によるものです。空き家の管理について「ほとんどしない」「1度もしたことがない」「わからない」の回答が一定数いることから、空き家所有者の管理責任意識を醸成し、空き家の適正管理を促す取り組みが必要です。



●活用に関する課題

① 早期利活用の促進

空き家になってから10年以上経過又はわからないとの回答が総じて3割を超えています。空き家の期間が長期化するほど建物の老朽化が進みやすく、売却や利活用が困難になることから、早期の利活用を促すための仕組みの検討が必要です。

② 総合相談窓口の設置

アンケートに回答いただいた多くの空き家所有者は、売却や賃貸など空き家を利活用したいとの考えがある中、どうしたら良いかわからないといった回答がありました。このことから、空き家の利活用を促進するための活用方法の周知や、高度な知見を有する専門家が対応する総合相談窓口を設置するなど、体制構築の検討が必要です。

③ 価値の創出

地域や町のために使ってもらいたいとの回答もありました。地域の活性化や新たな価値の創出につながることも考えられるため、それらを踏まえた施策の検討が必要です。

●除却（解体）に関する課題

① 除却コストの軽減

空き家の除却（解体）に要するコストがかかることで放置しがちになり、管理不全の空き家が発生することが懸念されます。空き家所有者に対し除却費用の負担を軽減させる施策を検討する必要があります。

② 制度の見直し

アンケートより、空き家の除却が進まない要因として以下の要因が考えられるため、制度の見直し等の検討が必要であると考えます。

- ◆固定資産税の住宅用地特例の解除により税負担の軽減がなくなる
- ◆市街化調整区域のため更地にすると建て替えにくくなる
- ◆接道要件など、立地条件によって建て替え不可となる



●その他

① 費用不安の解消

空き家の維持管理や修繕除却については、費用面の不安が多く見受けられました。所有者の経済状況を踏まえた利活用及び除却の仕組みの検討が必要です。

② 相続関係

アンケートから、空き家を取得した理由の約3割が相続によるものです。相続人が複数いる、相続人が遠方に住んでいる、相続人同士の意見がまとまらない場合には、相続手続きが長引くことが多く、その間に空き家が放置されることとなります。相続をスムーズに進めるための情報提供等を行うなどの対策を検討する必要があります。

③ 家財整理

活用したい又は除却（解体）したいと回答した空き家所有者のうち、家財の整理が弊害となっている状況も見受けられました。片づける時間的な余裕がない又は思い入れのある家財の処分に躊躇しているといったことが背景にあると考えます。家財の処分方法やリサイクルの選択肢を提供する情報を発信することなどが必要です。

④未回答者の意向把握

アンケートの回答が無かった 200 件については、所有者の意思が不明のため、今後どうしていきたいのか、意向把握をするための対策の検討が必要です。

